

## 羊群效应显现 深圳楼市热度回升

证券时报记者 杨晨

春节过后,深圳楼市交投迅速活跃起来。根据深圳市规划国土委数据统计,春节后3天(16日~18日),深圳一手房成交79套,同比增加52%,二手房成交253套,同比增加350%。而在春节期间,深圳全市一手房仅成交了一套,和其他一线城市相比,几乎降到“冰点”。

业内人士普遍认为,春节期间深圳楼市急跌是由客观因素即春节放假导致,实质上市场上交投意愿依然十分强烈,因此春节结束后,深圳市场上看房人流及放盘数量均出现明显回升。

世联地产华南区首席分析师曹取认为,从目前的形势分析,本轮行情的热度将继续延续。一是因为市场上刚需力量强大,根据世联地产2012年的统计数据,去年深圳市场刚需购房者占了绝大部分,其中自住客的比重高达84.42%,纯投资客占比仅为5.25%。这也意味着即使排除投资客,一线城市仍拥有很强的购买力。二是因为目前政策相比一年前较为宽松,主要体现在有更多的住房贷款优惠上。

“房地产市场的羊群效应已经显现”,曹取分析说,自去年下半年深圳楼市回暖以来,买卖双方的心理逐渐转变,越来越多购房者陷入惧涨情绪而选择入市,从而使更多的潜在购房者选择跟风。”

数据显示,今年1月份深圳新房住宅共成交6324套,成交面积570414平方米,同比大涨367%,成交均价19701元/平方米,同比涨15.2%。而在实际的交易中,据中原地产销售人员介绍,近期卖方反价现象愈加频繁,常常出现中途加价或放弃交易继续等待房价上涨的现象。

去年,由于限购政策持续以及各地政策微调支持首次购房和首次改善住房的置业者,导致主流刚需和改善性产品备受青睐,占楼市产品结构的比重持续提升。统计显示,2012年深圳100平方米以下户型成交占比将近8成,是市场成交的绝对主力。记者在踩盘时发现不少购房者反映“买不到房”,主要就是因为中小户型房源供不应求。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫分析认为,新一轮政策调控的目标是重点支持自住型需求,如今楼市的投资热潮已然褪色,自住型需求成为市场主导,当前这种“中小户型热、大户型冷”的局面已逐渐对房企的规划、设计、开发、销售带来影响。

## 内地私募赴港开拓版图

证券时报记者 徐欢

踏着内地财富管理迅猛发展以及人民币国际化加速的浪潮,国内私募开始寻找新的业务增长点。越来越多的内地私募机构紧盯财富管理这块大蛋糕,并布局海外进行资产增值,而香港则成为内地私募机构走向海外的第一站。

年初,内地曾经的“公募一哥”王亚伟赴港开设资产管理公司,发行的首只产品遭到疯抢。而在其前后,亦有不少私募基金赴港开拓版图。

广东私募基金汇福财富总裁陆永康对证券时报记者表示,正在着手并购香港资产管理与理财顾问公司作为汇福财富走出去的基石,目前相关程序已经接近尾声。创立于2004年的汇福财富是内地首批理财顾问公司之一,目前管理资产约30亿元人民币。据陆永康透露,汇福财富与华泰(香港)等券商正在磋商组建私募基金,重点投资餐饮零售行业类,基金规模约为5亿~10亿元人民币,最快将于今年上半年正式推出。

陆永康认为,内地私募基金的迅速增长期已经过去,今年整个私募行业或将进行大洗牌,走出去将是过冬的一种准备。中国私募排网数据显示,截至去年底,内地私募基金规模增速下降了20%。在去年可以统计的702只产品中,全年实现正收益的只有32只,亏损比例达到95%。

资料显示,内地的财富管理企业目前仅有诺亚资本一家在美国上市。今年年初,诺亚资本宣布进军香港市场。

陆永康表示,在人民币国际化步伐加快的今天,跟随已经率先走出去的中资券商以及公募基金的步伐,预计未来积极布局海外的内地财富管理公司和私募基金将越来越多。

## 深圳发布支持金融业发展补充规定, 拓宽惠及范围创新扶持方式

# 深圳撒金揽金融机构 异地并购重奖千万

证券时报记者 杨晨

为顺应新时期我国金融业改革开放发展形势,进一步完善深圳市金融支持体系,吸引更多有利于增强市场功能的创新型金融机构聚集,深圳市政府日前正式公布《深圳市支持金融业发展若干规定实施细则补充规定》。

对于《补充规定》的出台背景,深圳金融办有关负责人表示,作为我国改革开放的“试验田”,深圳更有基础、有条件抓住机遇,在推动重大金融改革创新方面率先探索、取得突破,进一步巩固提升金融中心城市地位。《补充规定》主要针对当前国家金融监管部门最新推出、不

断涌现的中小型、创新型功能型法人总部,进一步扩宽惠及范围,创新扶持方式,同时顺应当前金融领域异地并购重组、增资扩股的新趋势、新行为,鼓励和引导本地金融机构增资扩股、异地并购重组,以固化本地金融存量资源,保持我市金融政策相对优势。

《补充规定》分为两大主要内容,一是集聚增量,为中小型、创新型功能性总部落户提供定制化专项政策。该《补充规定》针对券商专业子公司、基金特定客户管理公司、独立销售机构、保险中介服务机构、银行持牌专营机构、第三方支付机构等法人性质的功能性总部,推出更具吸引力、更加定

制化的专项政策。例如:对经中国银监会批准,在深圳新设立或新迁入的银行业持牌专营机构,一次性奖励200万元,并参照金融机构总部一级分支机构待遇享受除落户奖励外其他相关优惠政策;对财务公司、村镇银行、注册资本5亿元以上(含5亿元,以下按此类推),一次性奖励500万元;5亿元以下、2亿元以上的,一次性奖励200万元,并参照金融机构总部待遇享受除落户奖励外其他优惠政策。

值得一提的是,该《补充规定》所称的银行业持牌专营机构范围有所拓宽,包括直属于银行机构总部,拥有独立金融许可证和营业执照,成本独立核算且针对某一特定业务领域设立的

专营机构,包括私人银行,小企业业务、跨境资产交易、贵金属、票据、信用卡和资产运营中心等经批准设立的专营机构。

此外,对在深圳设立的其他创新型金融机构,如隶属于大型金融机构总部且独立运作、有利于提升本市金融创新能力的全国性产品研发中心或创新实验室,其研发的产品项目及服务在国内同业产生重大示范引领作用,经市政府批准,可获得一次性奖励100万元。

《补充规定》第二大内容针对固化存量,引导和支持本地金融机构增资扩股、异地并购重组。

例如:对在深圳注册的金融机构总部增资扩股、并购重组的,给予一

次性奖励,最高奖励达1000万元。对银行、信托投资公司、金融租赁公司总部在满足金融监管规定的基础上,因业务发展需要增加注册资本的,给予一次性增资奖励:注册资本增加30亿元以上(含30亿元,以下按此类推)的,奖励1000万元;30亿元以下、20亿元以上的,奖励500万元;20亿元以下、10亿元以上的,奖励200万元。对银行、信托投资公司、金融租赁公司总部并购重组市外金融机构,且重组后的机构注册在深圳的,给予一次性并购奖励:并购交易额达到50亿元以上的,奖励1000万元;50亿元以下、30亿元以上的,奖励500万元;30亿元以下、10亿元以上的,奖励200万元。

## “世通事件”越闹越大 各界激辩赴港自由行

特首昨日直斥“世通事件”令港蒙羞,香港旅游业议会已对当事旅行社发最后通牒



春节期间,深圳福田口岸,从香港返回深圳的人潮。深圳零售商业行业协会联合专业机构调查发现,三成深圳人每月至少赴港购物1次,首选日用品服装。

今年春节假期在香港发生的“世通事件”,在香港各界引发了如何监管旅游业乱象以及是否要限制自由行客源的大讨论。

IC/供图

证券时报记者 吕锦明

10年前,为拯救深受非典疫情打击的香港经济,中央政府开放了内地部分城市居民赴港个人游(即“自由行”)。这项措施的推出,犹如为疲弱的香港经济注入一剂强心针,令其得以迅速走出非典阴影,香港的旅游业更是从中直接受益,在10年间高速增长。

然而,今年春节假期在香港发生的“世通事件”,却令很多内地游客对赴港旅游有点抵触甚至反感,这也在香港各界引发了如何监管旅游业乱象,以及是否要限制自由行客源的大讨论。

## 特首斥“世通事件”令香港蒙羞

2月12日(农历大年初四)晚,一个有30多人组成、由香港世通假期旅行社接待、经深圳赴港的

内地旅行团,因未能被安排入住到预订酒店,有20多人在旅游大巴上过夜,10多人则被安排入住在非指定的宾馆。

这个团中一位来自吉林的游客说,她是通过深圳的一家旅行社报名参加“三日两夜香港团”,团费大约1000元。在12日晚,他们随导游到达“预订”酒店后却被告知不能入住,后来几经辗转才在次日晚上被安排入住香港仔另一家酒店。回顾整个过程,她形容自己感觉“十分狼狈”。

事件被媒体曝光后,香港各界一片哗然,并引起了香港特区政府行政长官梁振英以及港府相关部门官员、行业团体机构的高度关注。

昨日,梁振英首度公开回应港府对“世通事件”的态度。他表示,特区政府十分关注有关事件,强调这次事件影响了香港作为国际旅游城市的声誉,他敦促世通负责人好好

清楚交待事件”,并要求旅游业议会对此事件严肃处理。

香港旅游业议会主席胡兆英昨日表示,一定会严肃处理有关问题。据悉,香港旅游业议会于昨日中午紧急召开理事会,会议的首个议题就是讨论世通假期被投诉的问题。胡兆英于会后表示,整个事件看起来疑点重重,调查过程就好像查案一样。”

## 旅游市场乱象横生

实际上,有多个在春节假期赴港的内地旅游团近日都投诉“货不对板”,且矛头大多直指“世通假期”,世通却辩称在多数投诉中只有3宗与他们有关,甚至报警说有他人冒名接团。但香港旅游业议会其后揭穿了世通的谎言,表示在至少5宗涉及住宿与行程不符的投诉中,有4宗与世通假期有关。

2月15日,香港警方在晚上约21时接到7名内地旅客报案,称不满住宿安

排。香港旅游业议会总干事董耀中表示,这批旅客也是由世通假期接待。据悉,报案的旅客分别来自江苏、湖北,日前经由深圳赴港,他们在报团时旅行社承诺入住三星级酒店,结果却被安排在旺角水渠道一间钟点宾馆。

董耀中透露,日前还接到一个东莞港澳新春旅游团投诉,他们到港后被安排在邮轮上过夜。目前,香港旅游业议会已致信广东省旅游质监所,要求协助调查。

对于内地旅客的投诉,世通假期就其中一宗涉及旅客在游轮上过夜的投诉辩称,有人冒充旅行社接待游客。据香港警方透露,日前接获世通假期一名王姓负责人报案,称早前一个内地来港旅行团投诉不满被安排在邮轮上住宿,但负责接待的旅行社并非世通假期,因此怀疑有人冒充世通接待旅客”。据悉,目前案件已经交由香港九龙城刑事调查队跟进。

记者在采访中看到,在内地游客聚集的广东道海港城一带,不时可见有中青年妇女,用不太熟练的普通话向看似内地游客的人士推介游轮旅游套餐,甚至尾随和纠缠游客。记者留意到,这些招揽游客的人大多是家庭妇女打扮,没有正规统一的工作制服,也没有固定的工作场所,她们有时三五成群、有时各自为战。当被游客问及旅游公司的相关等事宜时,她们大多支吾不清,只是一味地宣传其产品多么超值。

## 业内人士支招整肃

昨日,香港旅游业议会主席胡兆英在接受采访时表示,世通假期日前就投诉提交的书面报告“不尽不实”,对于世通假期旅行社大股东王永坚的不合作态度“感到愤怒”。胡兆英透露,议会已经发出“最后通牒”,要求王永坚最晚在本周四早上10时亲自到议会交代,否则议会将立即暂停世通会籍。

香港署理旅游事务专员罗淑佩在接受媒体采访时表示,世通假期负责接待的数个港澳旅游团,在未能预先订房安排旅客住宿的情况下,令部分团友被迫要在旅游巴士上过夜,是各方都绝对不能接受的。同时,世通假期的负责人至今未与香港旅游业议会接触交待事件“更是荒谬”,整个事件令香港旅游业蒙羞。罗淑佩表示,港方已联络国家旅游局,对方表示高度重视事件,并会联络相关部门查证以了解事情真相。她透露,近期将会研究加强香港旅游业议会的监管措施,并考虑在旺季时预先抽查接团旅行社的住宿及行程安排。

香港旅游发展局主席田北俊指出,香港旅游业议会现有的权力有限,对违规会员较多采取的是劝喻方式。他呼吁尽快成立“香港旅游监管局”,由旅监局负责处理导游、领队发牌及监管业界的事宜。

香港消费者委员会总干事黄凤娴回应称,旅监局的成立不会在短期内成事,但她透露,预计在今年二季度生效的《商品说明条例》修订案中,包括了针对五种不良营商手法措施,

其中就涵盖了监管旅行社的内容。她指出,在新例下,如果再有类似“世通事件”的违规行为发生,旅行社的董事将要负刑事责任,最高罚款50万港元及监禁5年。她认为,有关修订法例比旅游业现有的监管措施更具威慑力,有助于保障旅客权益。

## 香港各界激辩“自由行”

有香港旅游业人士认为,10年前,当非典爆发的时候,中央推出部分内地城市居民赴港自由行,大大提振了香港经济的复苏和增长;但10年后,随着赴港自由行旅客的增多,香港旅游市场已接近饱和甚至超饱和状态,这是出现类似于“世通事件”的香港旅游市场乱象的一个重要因素。

港区全国人大常委范徐丽泰表示,10年间内地已开放了49个城市,让居民可签注个人游赴港;自2009年起,又增加了深圳户籍居民可申请“一签多行”的措施。她指出,随着内地赴港自由行人数的增加,香港的旅游设施已经不能应付。她认为,目前应暂时停止增加自由行放行省市。

昨日,梁振英也就此话题表示,旅游业是香港经济的一个重要支柱,近年有着相当可观的增长。在刚刚过去的农历新年假期,香港的很多旅游景点和旅客热衷前往的地区(包括购物点)都出现了饱和甚至超饱和的问题。他透露,港府内部已经将近完成有关于香港旅游业今后发展的研究,内容涵盖了香港的旅客人数增长以及旅客结构的问题。

梁振英强调,我们在考虑日后有关政策的大方向时,重点不应该只是盲目争取旅客人数的增长,应该争取更好的经济效益,同时要争取社会效益,意思就是说,在我们争取旅游业的经济效益的同时,不能影响到香港市民的正常生活。我们会朝着这个目标来制定日后旅游业发展的政策。”

实际上在去年9月份,主要是因为香港方面提出有关内地赴港人数过多带来诸多问题,所以深圳非户籍居民赴港“一签多行”才被紧急叫停。”深圳公安局出入境管理局的一位工作人员向记者透露,由于香港各界对内地水货客及双非孕妇冲关产子等问题反应激烈,有关部门正在商讨下一步是否要收紧内地居民赴港“一签多行”的措施。

但也有业内人士对此持不同看法,认为自由行人数的增加为香港经济的快速增长提供了巨大支持。以香港迪士尼乐园最新发布的2012年度财报为例:公司年内录得1.09亿港元的纯利,是自2005年乐园开幕以来首次有盈利。香港迪士尼乐园行政总裁金民豪表示,业绩表现理想与乐园积极扩建增加接待有关。他透露,乐园面积将增加四分之一,以应付未来数年游客需求。对于是否限制内地自由行人数,金民豪表示,在制定相关政策时,希望港府考虑是否对香港自由港的地位造成负面影响。